

## ANALISIS PERUBAHAN FUNGSI KAWASAN SEPANJANG KORIDOR JALAN WOLTER MONGINSIDI KOTA MANADO

Grenda Freycya Finda Bujung<sup>1</sup>, Rieneke L.E. Sela, ST, MT<sup>2</sup>, & Ir. Sonny Tilaar MSi<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado

<sup>2 & 3</sup>Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

**Abstrak.** Perkembangan Kota Manado yang terjadi dari hari ke hari bersamaan dengan perkembangan jumlah penduduk dan aktivitasnya, akan berimplikasi pada peningkatan kebutuhan ruang perkotaan. Dampaknya yaitu perubahan pemanfaatan lahan salah satunya ditunjukkan pada sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi. Fenomena yang dilihat terjadi adalah perubahan fungsi kawasan berupa peningkatan luas lahan terbangun dan adanya perkembangan kegiatan komersial. Tujuan penelitian ini pada dasarnya adalah untuk mengidentifikasi perubahan-perubahan tersebut serta mengkaji faktor-faktor apa saja yang mempengaruhinya dengan mengambil 3 tahun perbandingan yaitu tahun 2004, 2009 dan 2014. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif dan analisis SIG. Hasil analisis menunjukkan peningkatan persen lahan terbangun yang dimanfaatkan untuk fungsi komersial serta adanya perubahan fungsi bangunan seperti perubahan hunian menjadi hunian sekaligus komersial dimana perubahan tersebut mengikuti koridor atau merembet secara linear dan terfokus pada bagian wilayah penelitian yang berdekatan dengan pusat kota. Selanjutnya ditemukan perubahan fungsi kawasan dipengaruhi oleh faktor internal berupa aksesibilitas yang merupakan faktor paling berpengaruh, selain itu ada juga aspek ekonomi dan daya dukung lahan. Faktor eksternal yang juga berpengaruh adalah perkembangan kota dan kebijakan pemerintah.

**Kata Kunci :** *Perubahan Fungsi Kawasan, Koridor*

### PENDAHULUAN

Perubahan fungsi kawasan sesungguhnya merupakan suatu fenomena yang wajar-wajar saja karena hal ini merupakan bagian dari dinamika perkembangan kota yang berlangsung pesat. Di kawasan pusat kota dan kawasan transisi kota, perubahan pemanfaatan lahan yaitu ke fungsi yang berorientasi ekonomi seperti dari fungsi permukiman yang bergeser ke fungsi komersial.

Pada dasarnya ruang-ruang yang memiliki letak strategis dan produktif seperti tepi jalan didukung dengan adanya aspek kedekatan, ketersediaan dan kemudahan merupakan tempat yang menjadi pilihan untuk menjalankan aktivitas komersial. Seperti yang terjadi di Kota Manado, gejala perubahan fungsi kawasan ditunjukkan di sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi. Kota Manado sendiri termasuk salah satu kota berkembang dengan jumlah penduduk yang setiap harinya meningkat serta memiliki berbagai macam kegiatan perkotaan yang tidak sedikit yang menyebabkan kebutuhan akan ruang juga tidak sedikit. Sebagai dampak

dari perkembangan kota yang cepat ini, terjadilah perubahan pemanfaatan lahan. Dampak ini juga dirasakan di kawasan sekitar Jalan Wolter Monginsidi. Kawasan ini merupakan kawasan *mix-used* karena didalamnya berdiri berbagai macam fungsi bangunan yaitu fungsi perdagangan barang dan jasa, fungsi pendidikan, fungsi perkantoran, fungsi kesehatan, fungsi peribadatan dan permukiman. Namun beberapa tahun terakhir ini, terjadi perkembangan aktivitas komersil yang bertumbuh dengan cepat di kawasan ini. Hal ini ditandai dengan adanya perubahan fungsi hunian menjadi tempat usaha dan pembangunan ruko-ruko yang dari waktu ke waktu semakin bertambah.

### KAJIAN TEORI

#### Lahan dan Guna Lahan

Menurut Jayadinata (1992) lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemilikinya (perorangan atau lembaga). Sedangkan menurut Sugandhy (1999) lahan merupakan permukaan bumi sebagai tempat berlangsungnya aktivitas manusia. Lahan

## HASIL PENELITIAN

adalah sumber daya alam yang terbatas, dimana dalam penggunaannya. Memerlukan penataan, penyediaan dan peruntukannya dirumuskan dalam rencana-rencana dengan maksud demi kesejahteraan masyarakat.

### **Klasifikasi Guna Lahan**

Klasifikasi penggunaan lahan menurut Shandy (1957), adalah sebagai berikut :

1. Lahan permukiman, meliputi perumahan termasuk perkarangan dan lapangan olahraga.
2. Lahan jasa meliputi kantor pemerintahan, sekolahan, puskesmas dan tempat ibadah.
3. Lahan perusahaan meliputi pasar, toko, kios dan tempat hiburan.
4. Lahan industri meliputi pabrik dan percetakan.
5. Lahan kosong yang sudah diperuntukan, yakni lahan kosong yang sudah dipatok namun belum didirikan bangunan.

### **Perkembangan Kota**

Di dalam bukunya Markus Zahnd (1999) tentang perancangan kota secara terpadu, dikemukakan tiga perkembangan dasar di dalam kota, yaitu :

1. Perkembangan Horizontal yaitu perkembangan yang mengarah ke luar. Daerah pembangunan dan kuantitas lahan terbangun bertambah, sedangkan ketinggian bangunan tetap. Perkembangan model ini sering terjadi di pinggir kota.
2. Perkembangan Vertikal adalah perkembangan yang mengarah ke atas. Daerah pembangunan dan kuantitas lahan terbangun tetap sama, sedangkan ketinggian bangunan tetap. Perkembangan model ini sering terjadi di pusat kota dan pusat perdagangan yang memiliki potensi ekonomi.
3. Perkembangan yang mengarah ke dalam. Artinya, daerah dan ketinggian bangunan rata-rata tetap sama, sedangkan kuantitas lahan terbangun bertambah. Perkembangan pada model ini

biasanya terjadi di pusat kota dan pinggir kota yang kawasannya sudah dibatasi dan hanya dapat dipadatkan.

### **Kawasan Koridor Komersial Pada Jalan Arteri Primer**

Koridor jalan komersial merupakan koridor jalan yang pemanfaatan ruang di sepanjang jalannya untuk kegiatan komersial, perkantoran yang kompleks dan pusat pekerjaan di dalam kota (Bishop,1989). Ketika jalan raya diperluas dari pusat kota ke pinggiran kota yang kemudian diikuti dengan tumbuhnya pertokoan, restoran dan area parkir maka lahirlah koridor komersial ditandai dengan deretan bangunan komersial, parkir halaman depan, jalan berorientasi pejalan kaki dan barisan elemen penanda sepanjang jalan utama dari pusat kota ke pinggiran kota. Berdasarkan status jalan, Jalan Wolter Monginsidi adalah jalan nasional dimana jalan nasional merupakan jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan antar ibukota provinsi, dan jalan strategis nasional. Sedangkan menurut fungsinya jalan dikelompokkan atas jalan arteri, kolektor, lokal, dan jalan Lingkungan. Segmen Jalan Wolter Monginsidi merupakan jalan arteri primer yang menghubungkan Kota Manado dengan Kabupaten Minahasa. Mengacu pada pengertian kawasan koridor komersial dan jalan arteri primer dapat disimpulkan bahwa kawasan koridor komersial pada jalan arteri primer adalah area perdagangan dan jasa serta komersial lainnya yang terletak di lingkungan kawasan jalan yang melayani distribusi barang dan jasa skala nasional, dengan menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat-pusat kegiatan, dengan persyaratan kecepatan rata-rata minimal 60 Km/jam, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.

### **Faktor Perubahan Penggunaan Lahan**

Perubahan lahan merupakan bergantinya suatu guna lahan ke guna lahan lain. Karena luas lahan yang tidak berubah, maka penambahan guna lahan tertentu akan berakibat pada berkurangnya guna lahan yang lain (Sugandhy 1999). Menurut Suberlian (2003) faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan di

perkotaan adalah : (1) Topografi, (2) Penduduk, (3) Nilai Lahan, (4) Aksesibilitas, (5) Prasarana dan Sarana dan (6) Daya Dukung Lahan.

## METODOLOGI

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif, fokusnya adalah penggambaran secara menyeluruh tentang bentuk dan fungsi ruang. Selanjutnya digunakan teknik analisis data lewat SIG (Sistem Informasi Geografi) untuk menganalisis dan melihat peningkatan luas lahan terbangun yang terjadi sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi dalam beberapa tahun terakhir yaitu tahun 2004, 2009 dan 2014.

### Pengumpulan Data

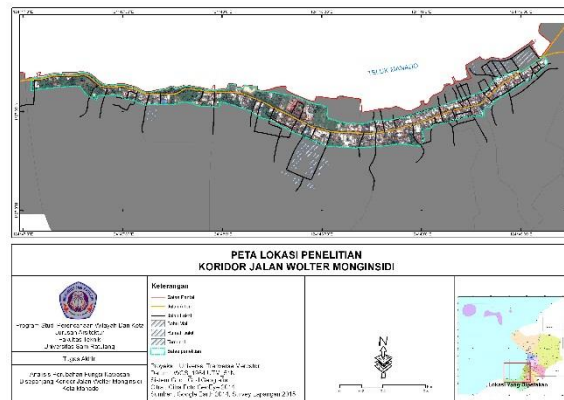
Untuk pengumpulan data dilakukan lewat penyebaran kuisioner dan ditentukan lewat rumus Slovin sehingga dari 629 populasi bangunan, didapatkan 86 responden. Kemudian menggunakan metode *Purposive Sampling* terhadap 5 kelurahan pada Kecamatan Malayang yang dilalui koridor Jalan Wolter Monginsidi yaitu Kelurahan Bahu 26 responden, Kelurahan Malayang I Timur 7 responden, Kelurahan Malayang I 20 responden, Kelurahan Malayang I Barat 23 responden dan Kelurahan Malayang II 10 responden.

Variabel dalam penelitian ini dibagi menjadi faktor internal yaitu aksesibilitas, aspek sosial-ekonomi dan daya dukung lahan. Faktor eksternal yaitu perkembangan kota dan kebijakan pemerintah.

### Lokasi Penelitian

Wilayah penelitian ini meliputi kawasan sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi dimulai dari batas kota dengan desa Kalasey sampai batas dengan jalan Jalan Bethesda-Jalan Achmad Yani Kecamatan Sario dengan sasaran objek yang akan diteliti adalah pemanfaatan lahan berupa bangunan-bangunan yang menempati pinggir koridor jalan, terhitung dari bangunan pertama, kedua dan ketiga yang berbaris vertikal terhadap ruas jalan baik ruas jalan sebelah kanan maupun ruas jalan sebelah kiri. Wilayah penelitian ini terletak dalam 5 wilayah administrasi kelurahan yang berada di

kecamatan Malayang yaitu kelurahan Bahu, kelurahan Malayang I Timur, kelurahan Malayang I, kelurahan Malayang I Barat dan kelurahan Malayang II. Secara keseluruhan total luas wilayah penelitian yaitu 113,36 ha.

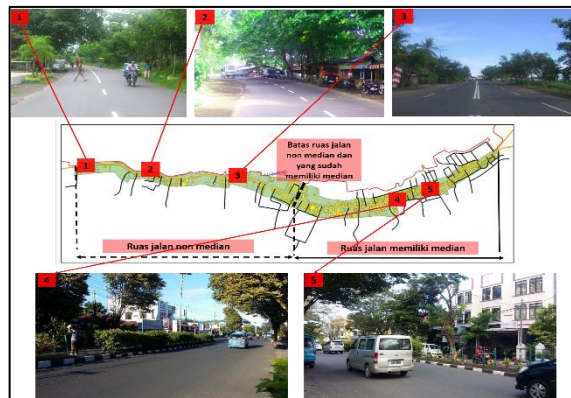


Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian  
Sumber : Peneliti, 2015

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kondisi Fisik Koridor Jalan Wolter Monginsidi

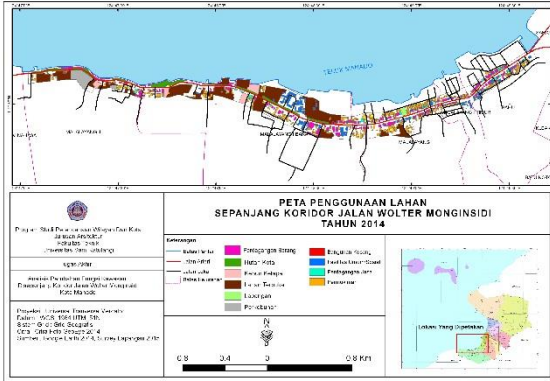
Jalan Wolter Monginsidi memiliki panjang 5,8 km dengan lebar jalan yang bervariasi. Lebar pada ruas jalan dari batas kota sampai kawasan kuliner Pantai Malayang lebih sempit dibanding ruas jalan lepas Terminal Malayang sampai kawasan Bahu Mall. Pada koridor Jalan Wolter Monginsidi juga terdapat median jalan yang berfungsi sebagai pemisah antara lajur jalan kiri dan kanan serta berbentuk taman sehingga selain sebagai pemisah jalan, juga dimanfaatkan sebagai jalur hijau.



Gambar 2. Kondisi Fisik Jalan Wolter Monginsidi  
Sumber : Peneliti, 2015

## HASIL PENELITIAN

Dalam penelitian yang dilakukan yaitu sepanjang koridor jalan Wolter Monginsidi, penggunaan lahan meliputi lahan terbangun dan lahan tidak terbangun. Lahan terbangun antara lain permukiman, perdagangan barang & jasa, bangunan kosong serta fasilitas social. Lahan



No	Penggunaan Lahan			Luas (Ha)		
1	Lahan Terbangun		Permukiman	26,64	72,36	
			Perdagangan Barang	17,63		
			Perdagangan Jasa	9,51		
			Bangunan Kosong	3,22		
			Fasilitas Sosial	15,36		
2	Lahan Tidak Terbangun	RTNH	Lahan Terbuka	19,36	20,75	41
			Lapangan	1,39		
		RTH	Kebun Kelapa	5,37	20,25	
			Perkebunan	10,44		
	Hutan Kota		4,44			
	Total				113,36	

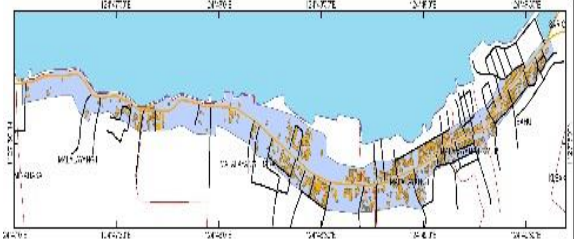
tidak terbangun meliputi ruang terbuka hijau (RTH) yaitu perkebunan, kebun kelapa dan hutan kota, sedangkan ruang terbuka non hijau (RTNH) yaitu lahan terbuka dan lapangan.

Tabel 1. Penggunaan Lahan Kawasan Sepanjang Koridor Jalan Wolter Monginsidi

Sumber: Hasil Analisis, 2015

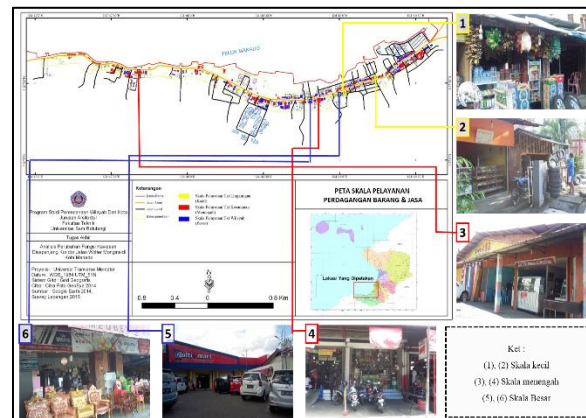
## Fungsi Lahan Terbangun Sepanjang Koridor Jln. Wolter Monginsidi

Pada sepanjang koridor ini terdapat



berbagai macam fungsi bangunan yang berdiri antara lain fungsi kesehatan, perkantoran, peribadatan, pendidikan, permukiman dan yang paling dominan adalah fungsi perdagangan barang dan jasa.

Untuk fungsi perdagangan barang dan jasa dibagi dalam 3 skala pelayanan yaitu skala pelayanan tingkat lingkungan (skala kecil), skala pelayanan tingkat kecamatan (skala menengah) dan skala pelayanan tingkat wilayah (skala besar).

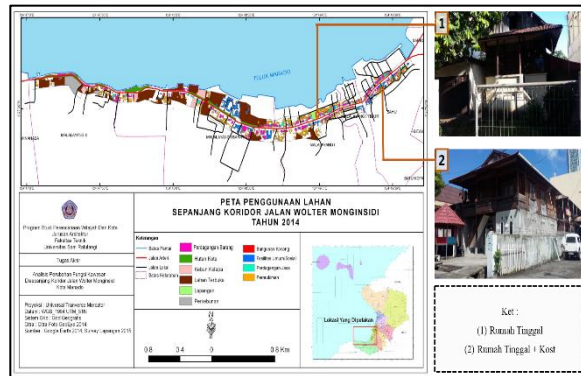


Gambar 4. Perdagangan Barang & Jasa Skala Kecil, Menengah dan Besar Sepanjang Koridor Jalan Wolter Monginsidi

Sumber : Hasil Observasi dan Analisis, 2015







Gambar 4. Fungsi Permukiman Sepanjang Koridor Jalan Wolter Monginsidi

**Analisis Perubahan Fungsi Kawasan**

Sumber : Hasil Observasi dan Analisis, 2015

Sumber: Hasil Observasi dan Analisis, 2015

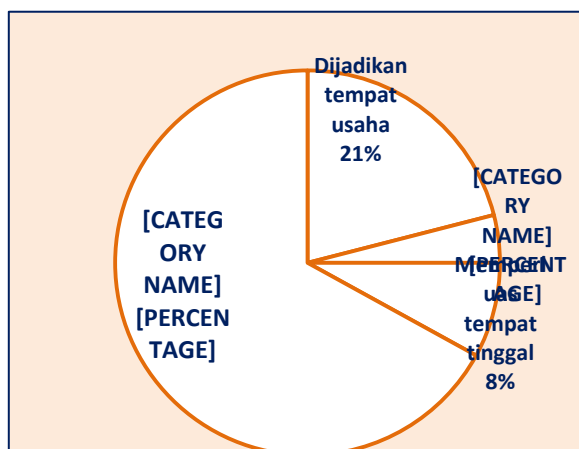
Titik awal yang digunakan sebagai titik awal perubahan luas lahan terbangun adalah tahun 2004. Selanjutnya dilihat perbandingan *time series* ke tahun 2009 dan tahun 2014. Dalam kurun waktu ini perubahan luas lahan terbangun berangsur mengalami peningkatan yaitu pada tahun 2004 dengan luas 61,23 ha, tahun 2009 luas 69,92 ha dan tahun 2014 luas 72,36 ha.

Tabel 2. Perubahan Luas Lahan Terbangun dan Tidak Terbangun Tahun 2004, 2009, 2014

No	Perubahan	Luas lahan					
		Ha			Presentase (%)		
		2004	2009	2014	2004	2009	2014
1	Lahan Terban gun	61,23	69,92	72,36	54	62	64
2	Lahan Tidak Terban gun	52,13	43,44	41	46	38	46
<i>Total</i>		113,36			100		

*Sumber: Hasil Analisis, 2015*

Tabel 3. Perubahan Luas Lahan Terbangun dan



Tidak Terbangun Tahun 2004, 2009, 2014

No	Perubahan		Peningkatan Luas Lahan Terbangun	
2009		Ha	Presentasi (%)	
1	2004 - 2009	8,69	12	
2	2009 - 2014	2,44	3	
Total		2004 - 2014	11,13	15

*Sumber: Hasil Analisis, 2015*

Berdasarkan hasil observasi ditemukan perubahan fungsi bangunan yang terjadi sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi meliputi perubahan hunian menjadi hunian sekaligus komersial, per Bangunan kosong menjadi bangunan komersial dan perubahan jenis usaha menjadi jenis usaha lain. Fungsi yang paling dominan adalah perubahan dari hunian menjadi hunian sekaligus komersial.

Gambar 5. Perbandingan Luas Lahan Terbangun  
Tahun 2004, 2009 dan 2014

*Sumber : Hasil Analisis, 2015*



## Luas & Fungsi Bangunan

Berdasarkan hasil sebaran kuisioner terhadap 86 responden, maka diperoleh presentasi pertimbangan perubahan luas bangunan dan presentasi pertimbangan

## HASIL PENELITIAN

perubahan fungsi bangunan seperti pada gambar dibawah ini.



Gambar 10. Diagram Presentasi Perubahan Fungsi Bangunan  
Sumber : Hasil Analisis, 2015

### Aksesibilitas

Dari Gambar 10 maka dapat dilihat sebanyak 51% responden melakukan perubahan fungsi bangunan karena keberadaan bangunan yang ada di pinggir jalan. Hal ini dapat dikaitkan dengan faktor aksesibilitas dalam hal menjangkau lokasi usaha. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya Jalan Wolter Monginsidi merupakan jalan arteri primer dengan status sebagai jalan nasional sehingga merupakan satu-satunya koridor yang menghubungkan akses transportasi antar kabupaten, antar provinsi dan dalam kota. Aktivitas lalu lintas yang tinggi menyebabkan besarnya aktivitas pengguna jalan yang lalu lalang, kemudian memicu bertumbuhnya aktivitas komersil pada pinggiran koridor Jalan Wolter Monginsidi. Selanjutnya sebanyak 8% responden mengubah fungsi bangunan dengan pertimbangan dekat atau mudah menjangkau kawasan yang memiliki fasilitas-fasilitas perkotaan lainnya. Kemudahan ini dapat dikatakan akan saling melengkapi dan saling memberikan keuntungan secara timbal balik pada dua kawasan yang dimaksud. Artinya, dengan lokasi yang berdekatan akan menurunkan biaya transportasi dan waktu pencapaian.

### Aspek Ekonomi

Selain faktor aksesibilitas, ditemukan juga adanya faktor motif ekonomi yang cukup memberi pengaruh terhadap perubahan fungsi lahan. Tingkat pendapatan dapat mendorong responden untuk meningkatkan penghasilannya dengan cara memberdayakan bangunan untuk kepentingan usahanya. Sebanyak 22 responden yang menjawab pertanyaan dari apa yang

menjadi pertimbangan mereka mengubah bangunan menjadi tempat usaha memilih jawaban diluar pilihan yang disediakan antara lain 10 responden menjawab usaha yang ditawarkan menyediakan kebutuhan sehari-hari, 2 responden yang menjawab harga yang ditawarkan oleh usaha mereka bersifat kompetitif, 2 responden menjawab usaha yang ditawarkan masih sedikit, 2 responden menjawab untuk menambah penghasilan, 4 responden lain menyatakan usaha yang dijalankan adalah satu-satunya sumber penghasilan dan 2 responden terakhir menjawab dengan alasan untuk melanjutkan usaha keluarganya. Jawaban-jawaban ini bervariasi namun secara keseluruhan responden ingin menyampaikan bahwa usaha yang dijalankan sekarang adalah karena melihat peluang ekonomi yang tinggi.

### Daya Dukung Lahan

Kawasan sepanjang koridor jalan Wolter Monginsidi merupakan suatu kawasan dengan kondisi geografi yang unik. Kawasan ini memiliki bentang alam pantai, daratan dan perbukitan. Berkaitan dengan perubahan pemanfaatan lahan, salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut adalah daya dukung lahan. Wilayah penelitian pada koridor Jalan Wolter Monginsidi relatif memiliki topografi datar yaitu terdapat pada kelurahan Malalayang I Barat bagian timur, Malalayang I, Malalayang I Timur dan Bahu. Untuk kelurahan Malalayang II dan bagian barat kelurahan Malalayang I memiliki topografi berbukit. Kondisi ini secara tidak langsung menjadi pembatas bagi perkembangan suatu kawasan dan berpengaruh pada ketersediaan lahan untuk aktivitas pembangunan. Jika dilihat dari tahun 2004 sampai 2014, aktivitas pembangunan pada kawasan ini cenderung mengarah pada pusat kota atau lebih cenderung ke arah utara yaitu mengambil bagian pada wilayah penelitian kelurahan Malalayang I, Malalayang I Timur dan Bahu yang memiliki topografi datar. Dapat dikatakan pemanfaatan lahan untuk pembangunan pada 3 kelurahan ini lebih tinggi dibanding 2 kelurahan lainnya yaitu kelurahan Malalayang II dan Malalayang I Barat yang memiliki topografi berbukit dan berada pada pinggiran kota.

Selain kondisi geografi, faktor lainnya yang juga mempengaruhi ketersediaan lahan adalah tingkat kepadatan bangunan. Kawasan sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi termasuk kawasan yang tingkat kepadatan bangunannya cukup tinggi, sehingga menyisakan ruang kosong yang tidak banyak untuk aktivitas pembangunan pada masa yang akan datang. Hal ini ditandai dengan peningkatan lahan terbangun dalam kurun waktu 10 tahun terhitung dari tahun 2004 memang tidak begitu signifikan yaitu sebanyak 11,13 ha atau sebanyak 15%.

### **Perkembangan Kota**

Wilayah penelitian tergolong kawasan yang perkembangannya cukup pesat baik perkembangan aktivitas ekonominya maupun perkembangan fisik lahan. Salah satu penyebab perkembangan wilayah ini adalah adanya perkembangan kota Manado sendiri. Pada periode sebelum reklamasi yaitu sebelum tahun 1996 penggunaan lahan pada sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi ini berorientasi pada fungsi permukiman. Reklamasi sendiri dimulai tahun 1996 dan sempat berhenti di tahun 1998 yang kemudian dilanjutkan tahun 1999. Setelah reklamasi selesai, kawasan reklamasi ini kemudian ditetapkan sebagai kawasan Boulevard On Business (BOB) yang merupakan pusat perdagangan barang dan jasa baru di kota Manado. Periode setelah reklamasi ini secara otomatis menggeser fungsi perdagangan barang dan jasa yang mulanya berpusat di pusat kota pasar 45 berpindah ke kawasan reklamasi yang juga merupakan bagian koridor jalan Piere Tendean. Jalan Piere Tendean merupakan ruas jalan yang berbatasan langsung dengan Jalan Wolter Monginsidi yang merupakan bagian dari wilayah penelitian.

Awal tahun 2004 pada wilayah penelitian memang sudah mulai berkembang aktivitas komersilnya dengan skala pelayanan kecil sampai menengah seperti warung, toko-toko sembako dan toko-toko bangunan. Memasuki tahun 2009, pembangunan ruko-ruko di pinggir jalan Wolter Monginsidi mulai mengisi koridor jalan. Berbagai aktivitas komersil dengan skala pelayanan menengah sampai skala pelayanan besar seperti dealer mobil, ruko-ruko toko sembako dan ruko-ruko toko onderdil merupakan dampak dari aktivitas komersil pada

kawasan reklamasi BOB, karena keberadaannya mempengaruhi pertumbuhan aktivitas komersil sejenis pada koridor Jalan Wolter Monginsidi. Tahun 2014 perkembangan yang terjadi semakin pesat mulai dari ujung ke ujung koridor jalan Wolter Monginsidi yaitu mulai dari wilayah kelurahan Bahu sampai ujung kelurahan Malalayang II atau batas kota Manado. Dari hasil observasi dapat dikatakan keberadaan lahan yang awalnya merupakan lahan kosong pada koridor jalan Wolter Monginsidi di kelurahan Malalayang I, Malalayang I Timur dan Bahu sudah terisi bangunan-bangunan ruko. Kelurahan yang berkepadatan penduduk rendah lebih banyak mengalami perubahan pemanfaatan ruang. Hal ini disebabkan karena pertumbuhan penduduk pada kelurahan-kelurahan tersebut didominasi oleh penduduk pendatang. Dapat dikatakan perkembangan aktivitas komersil belum merata terhadap 5 kelurahan pada wilayah penelitian. Pada kelurahan Malalayang II dan Malalayang I Barat, intensitas bangunan untuk aktivitas komersil tidak sepadat pada 3 kelurahan lainnya. Pada 2 kelurahan ini, eksistensi lahan untuk perkebunan masih cukup besar. Pertengahan sampai akhir tahun 2014 mulai bermunculan minimarket-minimarket indomaret yang juga mengambil bagian dalam wilayah penelitian semakin menambah intensitas bangunan pada koridor Jalan Wolter Monginsidi.

Seiring waktu dan sejalan dengan perkembangan kota, perubahan fungsi lahan yang awalnya merupakan kawasan permukiman perlahan bergeser ke fungsi komersil sehingga kawasan sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi beralih fungsi menjadi kawasan *mix used*.

### **KESIMPULAN**

Pada akhir penelitian, dapat ditarik kesimpulan yaitu :

- Berdasarkan hasil pengamatan pada kawasan sepanjang koridor jalan Wolter Monginsidi Kota Manado, kecenderungan perubahan fungsi kawasan antara tahun 2004 – 2014 daerah orientasi sebagai fungsi permukiman mengarah pada fungsi

## HASIL PENELITIAN

perdagangan barang dan jasa atau cenderung mengarah pada aktivitas komersil. Hal ini ditandai dengan perubahan jumlah lahan terbangun berdampingan dengan perubahan fungsi bangunan yang berdiri pada wilayah penelitian yang mengikuti koridor dan lebih cenderung mengarah pada pusat kota. Perubahan fungsi bangunan sendiri dikategorikan menjadi perubahan fungsi hunian menjadi hunian sekaligus komersil, perubahan bangunan tanah kosong menjadi bangunan komersil dan perubahan jenis usaha satu ke usaha lainnya. Perubahan fungsi yang paling dominan adalah perubahan hunian menjadi hunian sekaligus bangunan komersil.

- Melihat perubahan fungsi kawasan yang terjadi pada kawasan sepanjang koridor Jalan Wolter Moninsidi Kota Manado maka ditemukan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut, yaitu faktor yang pertama dan paling berpengaruh adalah faktor aksesibilitas. Faktor lainnya yang juga mempengaruhi perubahan fungsi kawasan sepanjang koridor Jalan Wolter Monginsidi Kota Manado adalah faktor ekonomi, faktor daya dukung lahan, faktor perkembangan kota dan faktor kebijakan pemerintah.

### **Saran/Rekomendasi**

Bagi Pemerintah :

- Perlu mempertegas kebijakan yang sudah ada, untuk mencegah terjadinya pertumbuhan kawasan dengan munculnya bangunan-bangunan komersil yang tidak terkendali dimasa yang akan datang.

Bagi Akademis :

- Dapat dilakukan survey lanjutan tentang perubahan fungsi kawasan untuk perkembangan wilayah pada Kota Manado secara keseluruhan, khususnya pada kawasan yang dilewati Jalan Wolter Monginsidi

Anonim, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2000-2010. Bappeda Kota Manado

Anonim Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2010-2020. Bappeda Kota Mando

Bishop, Kirk R. (1989), *Designing Urban Corridors*, American Planning Association, Washington DC.

Catanese, Anthony J. & Snyder, James C, (1988). *Perencanaan Kota*. Erlangga Shandy (1957)

Cheema, (1993). *Urban Land Use Planning*, Univercity Of Illinois Press, Urbana Illinois

Jayadinata, Johara T, (1992). *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Perdesaan Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit ITB, Bandung

Jayadinata, Johara T, (1999). *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan*

Suberlian, Dwinanto. (2003). *Studi Simulasi Model Sistem Dinamis Interaksi Guna Lahan Permukiman dan Transportasi di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang*, Tugas Akhir PWK Undip tidak diterbitkan. Semarang

Sugandhy A. (1999), *Penataan Ruag dalam pengelolaan lingkungan hidup*, Gramedia Jakarta.

Tika. M. P, (2005). *Metode Penelitian Geografi*. Bumi Aksara; Jakarta.

Yunus, Hadi Sabari. (1987). *Geografi Permukiman dan Permasalahan Permukiman di Indonesia*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM

Zahnd, Marcus, (1999). *Perancangan Kota Secara Terpadu: Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Semarang: Kanisius

## **DAFTAR PUSTAKA**